

KURZGUTACHTEN

Zur Erbauseinandersetzung

Einfamilienhaus mit Heizungsanbau

Musterfall ohne Objektanschrift • Angaben zur Veröffentlichung angepasst



Synthetisch erzeugte Beispielansicht. Das abgebildete Haus ist nicht das Bewertungsobjekt.

Projekt	Ausfertigung
MUSTER	15.09.2026
Wertermittlungsstichtag	01.01.2026
Qualitätsstichtag	01.01.2026
Ortstermin	Originaldatum entfernt

Gerundeter Marktwert im Rahmen des Kurzgutachtens: 80.000,00 €

Auftraggeberin: anonymisiert. Anlass: Erbauseinandersetzung. Fallangaben für die Veröffentlichung angepasst.

1 Auftrag und Bewertungsgrundlagen

Auftragsrahmen

Anlass ist eine Erbauseinandersetzung. Die Auftraggeberin vertritt eine am Nachlass beteiligte Person. Betreuungsumfang und Vertretungsnachweis wurden nicht geprüft. Für dieses veröffentlichte Beispiel wird der Wertermittlungsstichtag mit 01.01.2026 angegeben.

Angabe	Status
Auftraggeberin / Anlass	die Auftraggeberin / Erbauseinandersetzung
Ortstermin	Ortstermin im ursprünglichen Bewertungsfall
Fotodokumentation	Originalfotos nicht beigelegt; Anlage A zeigt Beispielfotos
Bebaute Grundstücksteile	213,00 m ² nach Objektbeschreibung
Private Grünfläche E	79,00 m ² nach den vorliegenden Angaben
Wohnfläche	95,00 m ² nach Angabe

Rechenergebnis

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücksteils beträgt 80.761,65 €. Als boG werden Flurstück E mit 158,00 € und der Balkon über dem Heizungsanbau mit 2.500,00 € zugerechnet. Nach dem wertmäßigen Schadensabschlag von 3.000,00 € verbleiben 80.419,65 €, gerundet 80.000,00 €.

Der Abschlag bewertet die sichtbaren Schäden an Fassade, Fachwerk und Holzfenstern. Er ist keine ermittelte Summe von Beseitigungskosten. Weitere bauliche und rechtliche Verflechtungen bleiben unter den benannten Vorbehalten. Ein nicht bezifferter Sachverhalt wird nicht stillschweigend mit 0,00 € angesetzt.

Bearbeitungsgrundlagen und Reichweite

Bei dieser Ausarbeitung handelt es sich um ein Kurzgutachten und nicht um ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB. Sie ersetzt kein vollumfängliches Verkehrswertgutachten.

Grundlagen des ursprünglichen Bewertungsfalls waren Objektbeschreibung, Objektfotos, sachverständige Einschätzungen sowie Bodenrichtwert- und Katasterunterlagen. Die Originalfotos und amtlichen Kartenauszüge sind in dieser öffentlichen Musterfassung nicht enthalten. Ein gesondertes Aufmaß oder eine technische Bauteilöffnung erfolgte nicht. Die Wohnfläche wurde aus der Objektbeschreibung übernommen.

Die Rechnung erfasst die bebauten Grundstücksteile mit zusammen 213,00 m² und die getrennt bewertete private Grünfläche Flurstück E mit 79,00 m².

2 Makro- und Mikrolage

Makrolage

Für den Bewertungsansatz wird eine ländliche Ortslage in Südthüringen unterstellt. Das Umfeld ist durch ältere Wohnhäuser und Nebengebäude geprägt. Genaue Ortsangaben sind in dieser veröffentlichten Fassung entfernt.

Die Versorgung mit Schulen und medizinischen Angeboten wird hier lediglich als standorttypische Annahme für eine ländliche Ortslage beschrieben. Konkrete Entfernungen und Einrichtungen sind aus der veröffentlichten Fassung nicht ableitbar.

Für die Marktansprache ist von einem überwiegend regional geprägten Interessentenkreis auszugehen. Diese Einschätzung knüpft an den ländlichen Standort, das niedrige Bodenrichtwertniveau und die Größe des Objekts an. Sie ersetzt keine Auswertung aktueller Verkaufsdauern. Verbindliche Fahrzeiten, Haltestellenentfernungen und eine konkrete ÖPNV-Taktung wurden nicht ermittelt.

Mikrolage

Das Objekt liegt an der Ortsstraße innerhalb der vorhandenen Ortsbebauung. Es handelt sich um einen eng gefassten Straßen- und Hofraum mit älteren Wohn- und Nebengebäuden. Das Fachwerkwohnhaus steht straßennah. Unmittelbar anschließende niedrigere Gebäude sind nach den vorliegenden Angaben teilweise fremdes Eigentum. Ein allseitig von Freiflächen umgebenes Wohnhaus liegt nicht vor.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt nach den im ursprünglichen Fall vorliegenden Angaben über eigene Grundstücksteile. Der bebaute Teil umfasst insgesamt 213,00 m²; eine separat betrachtete private Grünfläche E umfasst 79,00 m². Die in Anlage C dargestellten Formen und Nachbarschaften sind erfunden und lassen keine Rückschlüsse auf die wirkliche Katasterlage zu.

Wertrelevante Einordnung

Die traditionelle Ortslage bietet ein gewachsenes Wohnumfeld. Einschränkungen gegenüber einem freistehenden Haus auf großzügigem Grundstück können sich aus geringer Freifläche und baulichen Anschlussstellen ergeben. Ob daraus ein zusätzlicher Marktabschlag folgt, ist anhand konkreter Nachteile zu prüfen, Lage und gewöhnliche Bebauungsdichte dürfen nicht nochmals pauschal abgezogen werden, soweit sie bereits im Bodenwert und Marktmodell erfasst sind.

Die allgemeine Lagebeschreibung erlaubt keine parzellenscharfe Aussage zu Lärm, Hochwasser, Altlasten oder Denkmalschutz.

3 Grundstück und Bodenwert

Flurstück	Fläche	Einordnung
A	129,00 m ²	Hausgrundstück
B	33,00 m ²	Hausgrundstück
C	10,00 m ²	Heizungsanbau, bestätigte Flächenangabe
D	41,00 m ²	Hausgrundstück
E	79,00 m ²	Private Grünfläche, vorliegende Angabe
Summe	292,00 m ²	Bewertungsumfang

Die Flächen der bebauten Grundstücksteile stammen aus der Objektbeschreibung. Flurstück E mit 79,00 m² wird als private Grünfläche zusätzlich einbezogen. Die Bodenrichtwertinformation ordnet dieses Flurstück einer Richtwertzone für private Grünflächen zu. Grundbuchblatt und Eigentumsnachweis wurden nicht abschließend geprüft. [U1, U3, U4]

Bodenrichtwert

Teilfläche / Richtwertzone	Ansatz im Beispiel
Bebaute Grundstücksteile, Zone [Zone A]	14,00 €/m², baureifes Land, MDW, offene Bauweise
Bezugsfläche der Zone [Zone A]	600,00 m²
Flurstück E, Zone [Zone B]	2,00 €/m², sonstige Fläche, private Grünfläche
Stichtag beider Bodenrichtwerte	01.01.2026

Die ursprünglichen Bodenrichtwertinformationen wurden im Bewertungsfall ausgewertet und werden hier nicht veröffentlicht. Anlage B veranschaulicht ausschließlich die in diesem Rechenbeispiel angesetzten Werte von 14,00 €/m² und 2,00 €/m². Die Zone und ihre Grenzen sind frei erfunden und nicht amtlich. [U3]

Bodenwert bebauter Teil: $213,00 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 2.982,00 \text{ €}$. Private Grünfläche E: $79,00 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = 158,00 \text{ €}$. Summe der Bodenwerte: 3.140,00 €.

Die Bezugsfläche von 600,00 m² beschreibt das Richtwertgrundstück der Zone [Zone A]. Mangels nachgewiesener örtlicher Umrechnungskoeffizienten wird kein gesonderter Größenfaktor angesetzt. Die Übertragung des Bodenrichtwerts erfolgt insoweit sachverständig.

Rechtliche und tatsächliche Voraussetzungen

Die Rechnung setzt als Bewertungsannahme eine fortsetzbare Wohnnutzung voraus. Aus Grenzbebauung allein folgen weder ein festgestellter Rechtsverstoß noch ein nachgewiesener Bestandsschutz. Bauakten, Abstandsflächenbaulasten, dingliche Rechte und gegebenenfalls erforderliche Duldungsrechte wurden nicht geprüft. Auch die Möglichkeit eines gleichartigen Ersatzneubaus wird nicht zugesichert.

4 Gebäude, Flächen und Zustand

Bauteil / Merkmal	Grundlage und Ansatz
Baujahr	Unbekannt, circa 1900 geschätzt
Modernisierung	Maßnahmen 1996 nach den vorliegenden Angaben
Bauweise / Geschosse	Fachwerk, nicht unterkellert, EG und ausgebautes DG
Heizungsanbau	1,70 × 5,34 m, in diesem Umfang bestätigt
Balkon	Über dem Heizungsanbau vorhanden
Wohnfläche	95,00 m² laut Objektbeschreibung
Dämmung	Oberste Geschossdecke gedämmt, keine Dachdämmung
Innenausstattung	Massivholztreppe, Laminat, Teppich und Fliesen, Tapeten mit Anstrich

Brutto-Grundfläche als Rechengröße

Bereich	Rechenweg	BGF
Erdgeschoss	12,28 × 5,34 m	65,58 m²
Dachgeschoss	12,28 × 5,34 m	65,58 m²
Heizungsanbau	1,70 × 5,34 m	9,08 m²
Gesamt		140,23 m²

Die BGF wird aus den vorgegebenen Außenmaßen abgeleitet, sie ist kein neu erstelltes Aufmaß. Der Heizungsanbau ist in der bestätigten BGF enthalten. Der darüber liegende Balkon wird nicht in der BGF, sondern mit einem gesonderten wertmäßigen Zuschlag bei den boG berücksichtigt. Fremde Garage und weitere fremde Nebengebäude sind nicht enthalten.

Fotografisch erkennbarer Zustand

Im ursprünglichen Bewertungsfall wurden ausgebaute Wohnräume und sichtbare Schäden an Sockel, Anschlussbereich und Fachwerk beschrieben. Art, Ausmaß und Ursachen der Schäden wurden nicht abschließend bestimmt. Die synthetischen Beispielfotos in Anlage A dokumentieren diese konkreten Befunde nicht.

Aus den im ursprünglichen Fall beschriebenen Holzrissen wurde weder Fäulnis noch eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit abgeleitet. Eine Zustandsbewertung verdeckter Holzbereiche, der Abdichtung und der Haustechnik setzt eine weitergehende Untersuchung voraus. [U1, U5]

5 Modernisierungspunkte am Stichtag

Die 1996 ausgeführten Modernisierungen werden nach ihrer verbleibenden Wirkung zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026 bewertet. Für das Dach wird 1 Punkt angesetzt. Eine nachgewiesene Kernsanierung mit fiktivem Neubaulzustand wird nicht unterstellt. Die nachstehende Tabelle dokumentiert die sachverständige Punktevergabe am Stichtag. [U2, Q4]

Modernisierungselement	Punkte 2026
Dach einschließlich Verbesserung der Wärmedämmung	1
Fenster und Außentüren	0
Leitungssysteme	1
Heizungsanlage	0
Außenwanddämmung	1
Bäder	0
Innenausbau	0
Wesentliche Verbesserung des Grundrisses	1
Summe	4

Vier Punkte entsprechen im Modell der Anlage 2 ImmoWertV der Gruppe „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“. Dies beschreibt die Modellwirkung am Stichtag, es ist keine Aussage darüber, dass 1996 nur geringe Arbeiten durchgeführt wurden.

Begründung und Grenzen der Punktevergabe

Die bereitgestellte Seite stammt aus dem AG-Sachwertmodell der AGVGA.NRW, Stand 11.07.2017, Anlage 4, Abschnitt 2.4, gedruckte Seite 22. Sie dient als Orientierung und ist keine aktuelle Modellvorschrift des zuständigen Thüringer Gutachterausschusses. Ihre älteste Zeitspalte reicht bis circa 25 Jahre, während seit 1996 rund 30 Jahre vergangen sind.

Für das Dach wird wegen der verbleibenden Wirkung der historischen Maßnahme 1 Punkt angesetzt. Die Objektbeschreibung nennt eine Geschossdeckendämmung, jedoch keine Dachdämmung. Ein umfassend gedämmtes Dachgeschoss wird damit nicht unterstellt. Für Leitungen und Außenwanddämmung wird jeweils 1 Punkt angesetzt. Erneuerungsumfang und Dämmaufbau sind nicht durch gesonderte technische Unterlagen belegt.

Die fortwirkende Grundrissverbesserung wird mit 1 Punkt berücksichtigt. Die übrigen 0-Punkte-Ansätze bewerten die seit 1996 eingetretene Alterung. Sie bedeuten keinen fehlenden Gebäudewert, sondern keinen zusätzlichen Modernisierungsbonus am Wertermittlungstichtag.

6 Restnutzungsdauer und Kostenmodell

Restnutzungsdauer

Für das Wohngebäude wird eine modellhafte Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren angesetzt. Das tatsächliche rechnerische Alter beträgt bei Baujahr circa 1900 im Jahr 2026 etwa 126 Jahre. Für das Modernisierungsmodell wird das Alter auf die GND, also 80 Jahre, begrenzt. [Q4, Q5]

Modellgröße	Ansatz
Modernisierungspunkte am Stichtag	4
Koeffizienten nach Anlage 2 ImmoWertV	$a = 0,73$, $b = 1,58$, $c = 1,11$
Modellalter / GND	80 / 80 Jahre
$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$	21,30 Jahre
Beschreibend gerundete RND	21 Jahre
Alterswertminderung: $1 - RND / GND$	73,37 %
Verbleibender Wertanteil	26,63 %

Eingesetzt ergibt sich: $0,73 \times 80 - 1,58 \times 80 + 1,11 \times 80 = 21,30$ Jahre. Das rechnerische fiktive Baujahr liegt damit bei rund 1967. Es handelt sich um ein Modelläquivalent, nicht um ein tatsächliches Baujahr.

Da die Punkte bereits für den Zustand am Stichtag vergeben werden, wird die RND nicht nochmals um die seit 1996 vergangenen rund 30 Jahre gekürzt. Auch ein zusätzlicher pauschaler Abzug für verbliebene Altsubstanz erfolgt nicht. Eine RND ist keine Zusage über die technische Lebensdauer.

Normalherstellungskosten und Standard

Verwendet werden NHK 2010, Typ 1.21 (Einfamilienhaus, nicht unterkellert, EG und ausgebautes DG), Standardstufe 3: 1.005,00 €/m² BGF. Standardstufe 3 wird auf Grundlage der Objektbeschreibung und der beim Ortstermin sichtbaren Ausstattung als sachverständige Annahme angesetzt. [Q6]

Der Baupreisfaktor beträgt $135,00 / 70,80 = 1,91$. Er überführt das NHK-Preisniveau 2010 auf den dem Stichtag zeitlich zugeordneten Wohngebäudeindex November 2025 (Basis 2021 = 100, einschließlich Umsatzsteuer). Der Regionalfaktor beträgt 1,00. Die Modellherstellungskosten enthalten die in den NHK erfassten Baunebenkosten und sind keine konkrete Sanierungskostenschätzung. [Q7, Q8]

Der Heizungsanbau wird im bestätigten Umfang von $1,70 \times 5,34$ m mit dem Wohngebäude erfasst. Der Balkon über dem Heizungsanbau wird als gesondertes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

7 Sachwert und Marktanpassung

Das Sachwertverfahren wird als führendes Verfahren gewählt, weil das kleine Einfamilienhaus typischerweise nach seinem eigenen Gebrauchsnutzen beurteilt wird und keine belastbaren Mieten oder hinreichend objektnahen Einzelkaufpreise vorliegen. Der Ansatz folgt der Stufenfolge vorläufiger Sachwert, Marktanpassung und anschließend boG. [Q9]

Rechenschritt	Ergebnis
BGF $\times$ NHK $\times$ Indexfaktor $\times$ Regionalfaktor	$140,23 \times 1.005 \times 135,00 / 70,80 \times 1$
Modellherstellungskosten	268.721,58 €
Gebäudesachwert: Herstellungskosten $\times$ 21,30 / 80	71.560,56 €
Bodenwert bebauter Teil	2.982,00 €
Vorläufiger Sachwert bebauter Teil	74.542,56 €
Sachwertfaktor k	1,08
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	80.761,65 €
Gerundet – vor boG	81.000,00 €

Örtlicher Sachwertfaktor

Verwendet wird die veröffentlichte Funktion des zuständigen Gutachterausschusses für Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und Suhl, Ausgabe 2025. Die Eingangsgrößen sind der ungerundete vorläufige Sachwert in Millionen Euro und der Bodenrichtwert in €/m². [Q8]

$$k = 0,40 \times (74.542,56 / 1.000.000) \text{ hoch } -0,26 \times 14 \text{ hoch } 0,12 = 1,08$$

Die Ausgabe wurde am 10.07.2025 beschlossen, Modellstichtag ist der 01.07.2023. Die Daten beruhen auf Kaufverträgen von 2022 bis März 2025. Die Übertragung auf den 01.01.2026 erfolgt ohne zusätzlichen Zeitfaktor, da keine objektnah belegte zeitliche Anpassung vorliegt. Die zeitliche Differenz wird als Modellgrenze benannt.

Eine zusätzliche Pauschale für übliche Außenanlagen wird nicht angesetzt, weil diese im örtlichen Faktor berücksichtigt sind. Der Heizungsanbau ist bereits in der BGF enthalten. Fremde Gebäude sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts. Flurstück E wird wegen seines abweichenden Entwicklungszustands und Bodenrichtwerts erst in der anschließenden boG-Überleitung zugerechnet.

Der Sachwertfaktor wird mit dem vorläufigen Sachwert zum Stichtag berechnet. Der Bodenrichtwert von 14,00 €/m² allein bestimmt den Faktor nicht. Sämtliche Rechenschritte erfolgen ungerundet. Sämtliche Zahlen werden zur Darstellung auf zwei Nachkommastellen gerundet. Berechnung und Ergebnis beruhen auf den ungerundeten Ansätzen. Rundungsdifferenzen in dargestellten Rechenwegen sind möglich.

8 Besondere objektspezifische Merkmale

Fremde Anbauten und Grenzbebauung

Die tatsächliche Situation wird als Einfamilienhaus in verdichteter Ortskernbebauung mit unmittelbar anschließenden fremden Nebengebäuden erfasst. Die Bezeichnung als vollständig freistehendes

Gesamtobjekt wäre missverständlich. Daraus folgt jedoch weder automatisch der NHK-Typ einer Doppelhaushälfte noch ein fester prozentualer Minderwert.

Ein zusätzlicher Abschlag kann erst aus konkreten, marktbeachtlichen Nachteilen abgeleitet werden, etwa fehlender Zugänglichkeit einer Außenwand, nachgewiesenen Unterhaltungslasten, rechtlich gesicherten fremden Nutzungen oder eingeschränkten Umbauoptionen. Die eigene Zuwegung ist nach den vorliegenden Angaben gegeben. Eine nochmalige Kürzung des Sachwertfaktors und ein boG-Abzug für denselben Nachteil würden zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Balkon über dem Heizungsanbau

Der vorhandene Balkon über dem Heizungsanbau erweitert die private Nutzbarkeit des Gebäudes. Da er in den angesetzten NHK und in der BGF nicht gesondert enthalten ist, wird ein sachverständig geschätzter wertmäßiger Zuschlag von 2.500,00 € als boG berücksichtigt. Der Ansatz ist keine nach Einzelbauteilen ermittelte Herstellungskostenberechnung.

Bauliche Schäden

Für die Schäden an Fassade, Fachwerk und Holzfenstern wird ein sachverständig geschätzter wertmäßiger Abschlag von insgesamt 3.000,00 € angesetzt. Die im ursprünglichen Bewertungsfall dokumentierten Befunde werden in dieser Veröffentlichung nicht bildlich nachgewiesen. Die Schäden an den Holzfenstern werden ergänzend aus den Angaben zum Ortstermin berücksichtigt. Der Betrag erfasst zusammenfassend die Wertbeeinträchtigung und stellt keine ermittelten Beseitigungskosten dar. Eine tiefgreifende Ursachenprüfung, insbesondere im Sockelbereich, war nicht Gegenstand des Auftrags. Verdeckte Schäden und ihre Folgewirkungen sind damit nicht abschließend erfasst.

Überleitung	Wertansatz
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	80.761,65 €
Zuschlag Flurstück E: 79,00 m ² × 2,00 €/m ²	+158,00 €
Zuschlag Balkon über dem Heizungsanbau	+2.500,00 €
Fassade, Fachwerk und Holzfenster	-3.000,00 €
Ergebnis nach angesetzten boG	80.419,65 €
Gerundeter Wert des Kurzgutachtens	80.000,00 €

Der Schadensabschlag betrifft besondere Zustandsnachteile über die modelltypische Altersabnutzung hinaus. Derselbe Befund wird nicht zusätzlich über RND, Standard oder Sachwertfaktor abgezogen. [Q10]

Schlussbewertung

Unter den dokumentierten Annahmen ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026 nach Marktanpassung und den angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Wert von 80.419,65 €. Der Marktwert im Rahmen dieses Kurzgutachtens wird auf 80.000,00 € gerundet.

Rechte, Baulasten, Genehmigungen sowie verdeckte Schäden wurden im Rahmen dieses Kurzgutachtens nicht abschließend geprüft. Die fremden Anbauten gehören nicht zum Bewertungsobjekt. Bei wesentlich abweichenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnissen ist die Bewertung zu überprüfen.

Haftungsausschluss und Verwendungshinweise

Das Kurzgutachten wurde ausschließlich für den bezeichneten Bewertungszweck und auf Grundlage des beschriebenen Untersuchungsumfangs erstellt. Es darf nur vollständig und unter Beachtung sämtlicher Annahmen, Vorbehalte und Anlagen verwendet werden. Eine auszugsweise Verwendung, insbesondere die isolierte Übernahme des Ergebniswerts ohne die zugrunde liegenden Einschränkungen, kann zu Fehlinterpretationen führen.

Die Bewertung stellt keine Rechts-, Steuer-, Baugrund-, Altlasten-, Statik- oder Versicherungsberatung dar. Für Sachverhalte, die wegen fehlender Unterlagen, nicht zugänglicher Bauteile oder des vereinbarten Kurzbewertungsumfangs nicht erkennbar waren, kann keine Verantwortung übernommen werden. Unberührt bleibt die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften.

Diese redaktionell anonymisierte Beispielausgabe dient ausschließlich der Darstellung von Aufbau und Bewertungsansatz. Sie ist keine für ein konkretes Grundstück verwendbare Bewertung.

Hildburghausen, 15.09.2026

9 Quellen und Anlagenverzeichnis

Externe Quellen zuletzt ausgewertet am 10.09.2026. Die Kürzel im Bericht unterscheiden Projektunterlagen (U) von externen Quellen (Q). Ein Beleg dokumentiert nur den jeweils genannten Sachverhalt.

U1 Anonymisierte Objektbeschreibung aus der Projektakte. Maße, Flächen, Baujahrsschätzung und Ausstattung, ergänzt um Angaben zum Bewertungsumfang.

U2 Vergabe Modernisierungspunkte.pdf. Orientierungshilfe AGVGA.NRW, Stand 11.07.2017, Seite 22. Die stichtagsbezogene sachverständige Punktevergabe ist in Abschnitt 5 dargestellt.

U3 Im ursprünglichen Bewertungsfall ausgewertete Bodenrichtwertinformationen. Die Originalkarten sind entfernt; Anlage B zeigt ausschließlich die hier angesetzten Beispielwerte in einer frei erfundenen Zonenskizze.

U4 Originale Liegenschaftskarte der Projektakte, in der öffentlichen Fassung nicht enthalten. Anlage C ist eine frei erfundene Schemaskizze.

U5 Originale Objektfotos aus der Projektakte; aus dieser öffentlichen Fassung entfernt. Die synthetischen Beispielfotos in Anlage A sind keine Objektnachweise.

Q4 ImmoWertV, Anlage 2 – Modernisierung und RND

Q6 ImmoWertV, Anlage 4 – NHK 2010, Typ 1.21

Q7 Destatis – Baupreisindizes, Wohngebäude, November 2025

Q8 Gutachterausschuss – Sachwertfaktoren 2025, S. 8–15

Q9 ImmoWertV, § 35 – Grundlagen des Sachwertverfahrens

Q10 ImmoWertV, § 8 – Grundstücksmerkmale

Q5 ImmoWertV, Anlage 1 (GND), ImmoWertA zu Anlage 2, II.5 (Altersbegrenzung). Historischer Index 2010: 70,80 (Basis 2021), gemäß Indexnachweis der bisherigen Projektberechnung.

Anlage A Beispielfotos

Die folgenden Abbildungen wurden künstlich erzeugt. Sie zeigen weder das bewertete Gebäude noch dessen tatsächlichen Zustand. Die Bilder dienen ausschließlich als Beispiel für die Gestaltung einer Fotodokumentation.

A1 Beispiel einer Gebäudeansicht



Synthetisch erzeugtes Beispielfoto – keine Aufnahme des Bewertungsobjekts.

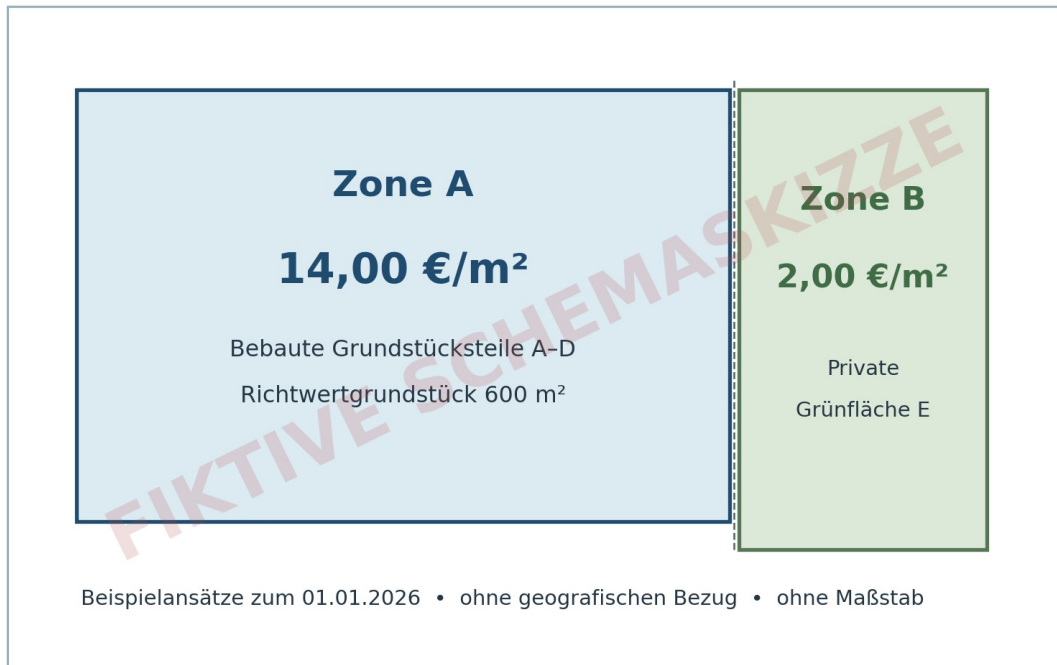
A2 Beispiel eines Fassadendetails



Synthetisch erzeugtes Beispielfoto – keine Aufnahme des Bewertungsobjekts.

Anlage B Beispiel Bodenrichtwertzonen

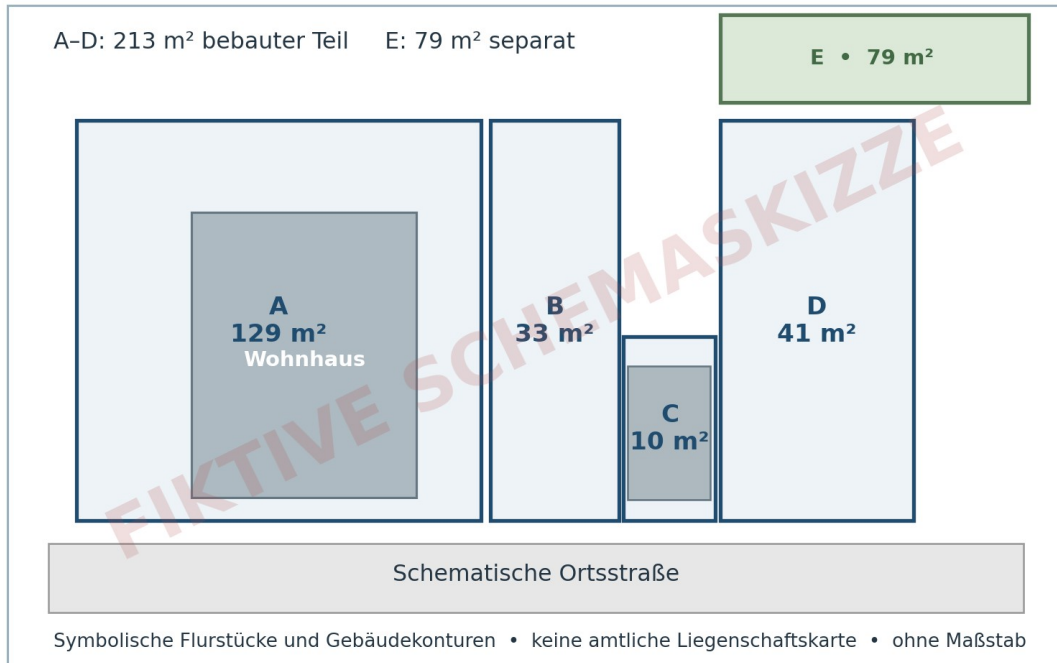
Nur die Zahlenansätze illustrieren den Rechenweg des anonymisierten Musterfalls. Farbflächen und Zonengrenzen wurden für diese Veröffentlichung frei entworfen.



Fiktive schematische Darstellung. Keine amtliche Karte, kein Auszug aus einem Geoinformationssystem und kein Nachweis der tatsächlichen Lage oder Flurstücksgrenzen.

Anlage C Beispiel Katasterlage

Die Buchstaben A bis E übernehmen die anonymisierten Flächenbezeichnungen. Die gezeichnete Lage, Größe und Form der Flurstücke sowie die Gebäudekontur sind frei erfunden und nicht maßstäblich.



Fiktive schematische Darstellung. Keine amtliche Karte, kein Auszug aus einem Geoinformationssystem und kein Nachweis der tatsächlichen Lage oder Flurstücksgrenzen.